



Bulletin trimestriel d'information des SCPI

3^{ème} trimestre 2013
(valable jusqu'au 31 décembre 2013)

IMMOVALOR
GESTION
Membre d' Allianz

Sommaire

Le point sur la conjoncture : le marché immobilier d'entreprise	3
Allianz Pierre	4
Le point sur la conjoncture : le marché du logement	6
Domivalor	7
Domivalor 2	8
Domivalor 3	9
Domivalor 4	10
Allianz DomiDurable	12
Allianz DomiDurable 2	13
Allianz Pierre Actif 2	14
Glossaire	15

Le point sur la conjoncture

Le marché immobilier d'entreprise

Le marché de l'investissement d'immobilier d'entreprise a été marqué par un été très actif avec plus de 750 millions d'euros de transactions enregistrées sur le seul mois de juillet. Au total, sur les huit premiers mois de l'année, le marché a enregistré près de 8 milliards de transactions essentiellement en Ile de France dont la part représente 80 %.

Il faut cependant noter que la première couronne et La Défense progressent plus vite que Paris.

Les taux de rendement immobilier n'ont pas significativement évolué avec un taux de 4,25 % pour les meilleurs actifs parisiens et de 6 % en moyenne en région.

L'écart de rendement constaté par rapport à l'OAT 10 ans reste très favorable à l'investissement en actifs immobiliers.

Néanmoins, dans un environnement de récession économique, le marché locatif confirme un net recul au 1^{er} semestre.

Par ailleurs, les négociations serrées avec les preneurs rendent de moins en moins lisibles les valeurs locatives faciales. En effet, de nombreuses transactions locatives s'accompagnent de franchises de loyers qui ont pour résultat de creuser un écart entre loyer facial et loyer économique.

Dans ce contexte, la collecte nette des SCPI atteint 1,1 milliard d'euros au premier semestre, essentiellement portée par la collecte réalisée pour les SCPI diversifiées.



4 rue Castellane - Paris 8^{ème}.

Allianz Pierre

SCPI Classique Diversifiée

Chiffres clés

Capital

Capital social effectif au 31/12/2012 : 331 884 846 €
Nombre de parts au 31/12/2012 : 2 169 182
Nombre d'associés au 31/12/2012 : 12 436

Revenus distribués

Acompte/part/mois

Avant prélèvements

Total 2012 : 15,39 €
1^{er} trimestre 2013 : 1,20 €
2^{ème} trimestre 2013 : 1,20 €
3^{ème} trimestre 2013 : 1,20 €*

Après prélèvements

Total 2012 : 15,39 €
1^{er} trimestre 2013 : 1,20 €
2^{ème} trimestre 2012 : 1,20 €
3^{ème} trimestre 2012 : 1,20 €*

*Acompte payé le 31/10/2013.



SCPI à capital variable
Ouverte

Société Civile de Placement Immobilier
Siège Social : 87, rue de Richelieu, 75002 PARIS
La note d'information de la SCPI a reçu
le visa n° 12-06 délivré le 30/03/2012 par l'AMF.

Taux
d'occupation
financier du
trimestre :
89,40%

Taux
d'occupation
financier
depuis le
01/01/2013 :
89,48 %

Taux de rendement interne (TRI) au 31/12/2012

	TRI sur 5 ans	TRI sur 10 ans	TRI sur 15 ans	TRI sur 20 ans
Allianz Pierre	10,71 %	12,18 %	15,41 %	4,35 %
Moyenne des SCPI Classiques diversifiées (1)	6,19 %	11,32 %	10,85 %	4,66 %

(1) source : IEIF

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) au 31/12/2012 : 4,82 %.

Situation locative

LOYERS FACTURÉS AU 3^{ème} TRIMESTRE 2013 :

11 030 653 millions d'euros

PRINCIPALES RELOCATIONS DU TRIMESTRE :

44, quai de Jemmapes - 75010 Paris : 793 m² bureaux / activités
9 bis, rue Delerue - Montrouge : 762 m² bureaux
19/21, rue Valette - Paris 4^{ème} : 623 m² bureaux
Zac de la Fraternité - Tonnay Charente : 402 m² local commercial
13, avenue Morane Saulnier - Velizy : 379 m² (**)
20, place Tolozan - Lyon : 240 m² bureaux
4, route de Gisy - Bièvres : 227 m² activité
20, av. Franklin Roosevelt - Paris 8^{ème} : 182 m² bureaux
8, rue Delage - Cachan : 154 m² bureaux

(**) quote part de l'immeuble détenu en indivision

PRINCIPAUX LOCAUX VACANTS AU 30/09/2013 :

Immeubles en cours de location :

16, rue Anatole France - Levallois - Perret : 821 m²
32, rue d'Armaillé - Paris 17^{ème} : 468 m²
6/8, avenue de la Cristallerie - Sèvres : 951 m²
52-54, rue du Capitaine Guynemer - Courbevoie : 747 m²
5, rue du Petit Robinson - Jouy en Josas : 1 007 m²
45, rue de Lourmel - Paris 15^{ème} : 467 m²
4, route de Gisy - Bièvres : 950 m²
38, rue de Villiers - Levallois Perret : 290 m²

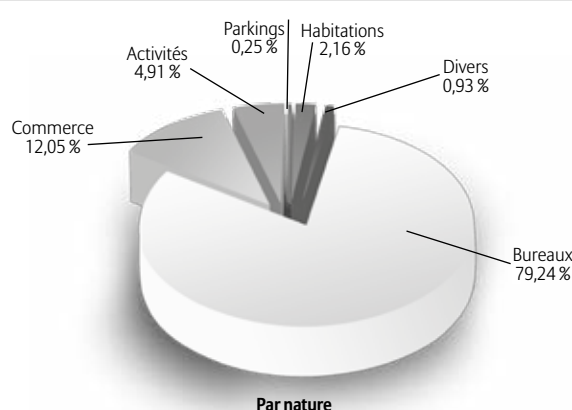
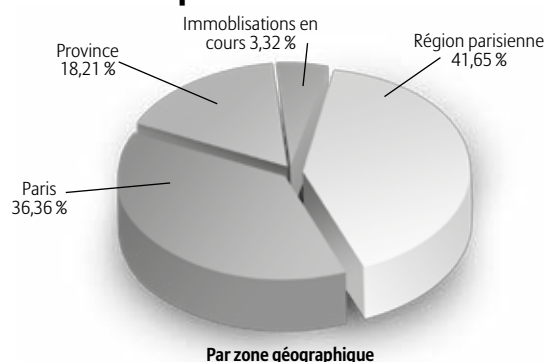
Immeubles en cours de rénovation :

22, rue Auguste Vacquerie - Paris 16^{ème} : 241 m²

Immeubles en cours de vente :

101-103, av. Félix Faure - Paris 15^{ème} : 380 m²

Répartition du patrimoine



Évolution du patrimoine

ACQUISITIONS :

- Le 11/07/13, acquisition de 3 supermarchés situés à Meaux Trilport, La Flèche et Saint Omer Eperlecques pour un montant total de 11 565 500 € acte en mains. Ces 3 supermarchés sont loués à la société C.S.F. (Carrefour Supermarché France) avec un bail de 12 ans ferme.
- Le 16/09/13 acquisition en VEFA de 32 cottages du futur CENTER PARC des 3 Moutiers (Vienne -86) pour un montant de 9 908 900 € acte en main avec un bail ferme de 12 ans avec Center Parc. La livraison est prévue le 1^{er} mai 2015.

ARBITRAGES :

Cession de 24 parkings sur 47 situés 11 bis, rue Magdebourg à Paris 16^{ème} pour un montant 1 235 000 € net vendeur en septembre 2013.
- Cession le 4/09/2013 de l'immeuble de bureaux situé allée de l'Aubépine à Epinal pour un montant de 630 000 €.

Commentaire de gestion

L'activité de relocation a permis durant le trimestre la signature de 10 nouveaux baux (superficie de 3 947 m²). Pour les plus grandes surfaces, les sujets de satisfaction concernent l'immeuble situé 44, quai de Jemmapes à Paris 10^{ème} loué à la société Cyber Group pour 793 m² assorti d'un bail 3/6/9 ans, l'immeuble situé 19/21 rue Valette - Paris 4^{ème} loué à la faculté d'Assas pour 623 m² avec un bail 4/6/9 ans, et les bureaux de Montrouge (9 bis, rue Delerue) loués aux sociétés Artimia (619 m²) et Cristal Festival (143 m²) avec des baux 3/6/9 ans. Le taux d'occupation financier est en légère diminution, passant de 89,57 % à 89,40 % d'un trimestre à l'autre, si l'on exclut les immeubles vacants pour travaux de rénovation, ce taux s'établit à 89,96 %.

Evolution du capital social

Le capital maximum est fixé à 500 000 000 euros, soit 3 267 973 parts à la valeur nominale de 153 €.

Au 30 septembre 2013, compte tenu des retraits et des souscriptions intervenus au cours du trimestre, le capital social effectif s'élève à :

Capital social	Nombre de parts	Nombre d'associés
352 040 301 €	2 300 917	12 751

Marché des parts

Depuis la réouverture du capital le 19 avril 2012, les associés peuvent intervenir soit en recourant au mécanisme des souscriptions/retraits, soit sur le marché secondaire de confrontation.

Souscriptions - retraits

La décollecte brute du trimestre est de 117 481 parts. Depuis le début de l'exercice 2013 est de 89 903 360 € (frais inclus). Elle a permis de servir les demandes de retraits pour un montant total de 42 973 344 €. Au 3^{ème} trimestre, la décollecte nette du trimestre est de - 84 109 parts en raison de retraits réalisés en début juillet venus compenser la souscription exceptionnelle de fin juin pour le même nombre de parts.

La décollecte brute du trimestre est de 117 481 parts.

Le prix de souscription est de 320 €, le prix de retrait en vigueur est de 288 €.

	Nombre de parts
Souscriptions brutes	74 292
Retraits compensés	117 481(*)
Souscriptions nettes	-84 109

(*) des retraits d'environ 111 000 parts ont été réalisés début juillet 2013 ; ils ont compensé une souscription pour le même montant de parts réalisée fin juin 2013.

Marché secondaire du trimestre

AVANT CONFRONTATION		Date de confrontation	Quantités échangées	Prix d'exécution	Prix payé par l'acheteur (1)	APRES CONFRONTATION		
Nb parts à la vente	Nb parts à l'achat					Nb de parts à la vente	Nb de parts non servies à l'achat	% en attente de vente
645	0	31/07/2013	0	- €	- €	645	0	0,03
645	0	30/08/2013	0	- €	- €	645	0	0,03
719	0	30/09/2013	0	- €	- €	719	0	0,04

(1) prix d'exécution augmenté de 5 % de droits de mutation et de 5 % HT (5,98 % TTC) de commission de cession.

Rappel :

Régime des souscriptions et des achats

Il est désormais possible à tout moment de demander à souscrire de nouvelles parts d'Allianz Pierre. Les souscriptions se font à un prix fixé dans la Note d'information, de 320 euros par part (prix total payé par le souscripteur).

En cas de cession, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du 1^{er} jour du trimestre civil au cours duquel la cession a eu lieu. Le vendeur cesse d'en bénéficier à la même date.

Régime des sorties

Il existe trois possibilités de sortie pour les détenteurs de parts :

- **le remboursement** des parts : par le biais d'une **demande de retrait** adressée à Immovalor Gestion, sur base d'un prix net de 288 euros. Chaque demande de retrait est traitée dans l'ordre chronologique (une seule demande à la fois par associé), et ne doit pas dépasser 0,166 % du capital (1 million d'euros environ).
- **la vente des parts sur le marché secondaire** par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la Société de gestion.
- **la vente des parts de gré à gré** sans intervention de la Société de gestion, directement entre les intéressés, à des conditions librement débattues entre eux. Une clause d'agrément s'applique alors aux acquéreurs non encore détenteurs de parts. Vous pouvez consulter le site Immovalor.fr ou vous adresser à votre conseiller habituel.

La cession de gré à gré à titre onéreux est soumise à un droit d'enregistrement de 5,00 %. Le cédant verse à la société de gestion un montant de 80 € ht (95,68 € ttc), quel que soit le nombre de parts cédées. Il en est de même à l'occasion d'une cession à titre gratuit par voie de donation ou de succession.

L'actualité de la SCPI

Le Conseil de Surveillance, s'est réuni le 17 octobre 2013 pour faire un point sur l'activité de la SCPI depuis le début de l'exercice et se prononcer sur les arbitrages (vente de patrimoine) présentés par la société de gestion. Il a également été informé de l'évolution du dossier de Nantes La Châtelaine.

Acompte sur dividende 2013

Le troisième acompte est d'un montant de 1,20 € par part et par mois.

Le point sur la conjoncture

Le marché du logement

L'actualité de la rentrée en matière de logements est marquée par les débats parlementaires relatifs à la loi ALUR adoptée en première lecture le 17 septembre 2013 par l'Assemblée Nationale.

La partie la plus médiatisée est celle de la loi relative aux rapports locatifs qui instaure notamment la garantie universelle et l'encadrement des loyers qui a suscité de nombreuses controverses.

Le plus perturbant pour les bailleurs est probablement le dispositif permettant aux locataires de contester dans les trois mois de la signature de leur bail, le montant du loyer.

Il est probable que le Conseil Constitutionnel sera saisi de ce texte à l'issue du vote des assemblées



Rue d'Armailié - Paris 17^{ème}

Domivalor

SCPI Robien

Chiffres clés

Capital

Capital social : 16 196 250 €
 Nombre de parts : 12 957
 Nombre d'associés : 355
 Échéance statutaire : 27/01/2017

Revenus distribués

Acompte/part/mois

Avant prélèvements

Total 2012 : 40,05 €
 1^{er} trimestre 2013 : 3,00 €
 2^{ème} trimestre 2013 : 3,25 €
 3^{ème} trimestre 2013 : 3,25 €*

Après prélèvements

Total 2012 : 40,05 €
 1^{er} trimestre 2013 : 3,00 €
 2^{ème} trimestre 2013 : 3,25 €
 3^{ème} trimestre 2013 : 3,25 €*

*Acompte payé le 15/11/2013

SCPI à capital fixe
Fermée

Société Civile de Placement Immobilier
 Siège Social : 87, rue de Richelieu, 75002 PARIS
 La note d'information de la SCPI a reçu
 le visa n° 04-09 délivré le 23/02/2004 par l'AMF.

Taux
d'occupation
financier
du trimestre :
99,52%

Taux
d'occupation
financier
depuis le
01/01/2013 :
98,69 %

Situation locative

LOYERS FACTURÉS AU 3^{ème} TRIMESTRE 2013 :

206 882 €

PRINCIPALES RELOCATIONS DU TRIMESTRE :

308, av. de Fès - Montpellier : 130,90 m²
 14, rue Robespierre - Toulon : 87,92 m²
 130, rue de Cambrai - Arras : 65,30 m²

APPARTEMENTS VACANTS AU 30/09/2013 :

14, rue Robespierre - Toulon : 67,44 m

Marché secondaire

Il est rappelé que l'avantage fiscal dont bénéficient les souscripteurs est lié à l'obligation de conserver les parts pendant une durée de 9 ans à compter de la location du dernier des immeubles achetés sous peine de réintégration des amortissements pratiqués ; compte tenu de la phase de souscription de capital et des délais d'achèvement des immeubles, cet engagement de conservation des titres aura normalement pris fin à l'issue des 13 premières années suivant la constitution de la société. **La société de gestion recommande fortement aux souscripteurs de conserver leurs parts pendant la durée de vie de la société, afin d'optimiser leur placement.**

AVANT CONFRONTATION		Date de confrontation	Quantités échangées	Prix d'exécution	Prix payé par l'acheteur (1)	APRES CONFRONTATION		
Nb parts à la vente	Nb parts à l'achat					Nb de parts à la vente	Nb de parts non servies à l'achat	% en attente de vente
104	0	31/07/2013	0	- €	- €	104	0	0,80
104	2	30/08/2013	0	- €	- €	104	2	0,80
104	22	30/09/2013	0	- €	- €	104	22	0,80

(1) prix d'exécution augmenté de 5 % de droits de mutation et de 5 % HT (5,98 % TTC) de commission de cession.

Rappel : Les cessions directes demeurent possibles. Le prix de cession est librement débattu entre les intéressés. Les parties font enregistrer l'acte (*préalablement se renseigner auprès de la société de gestion quant à la disponibilité des parts*). La cession à titre onéreux est soumise à un droit d'enregistrement de 5,00 %. Le cédant verse à la société de gestion un montant de 80 € HT, quel que soit le nombre de parts cédées. Il en est de même à l'occasion d'une cession à titre gratuit par voie de donation ou de succession.

L'actualité de la SCPI

Le conseil de surveillance de votre SCPI se réunira le 12 novembre 2013.
 Aucun événement particulier n'a marqué la vie de la SCPI au 3^{ème} trimestre 2013.

Commentaire de gestion

Le taux d'occupation du 3^{ème} trimestre 2013 a atteint un niveau record puisqu'il s'établit à 99,52 % contre 97,51 % au précédent trimestre et 99,03 % au premier trimestre 2013. Durant le trimestre, 4 appartements sur 76 pour un total de 284,12 m² ont changé de locataires. Le taux de rotation s'établit fin septembre à 18 % en rythme annuel. Un appartement (67,44 m²) reste vacant fin septembre 2013. On observe une progression des loyers impayés (+30 K euros de provisions depuis le début de l'année).

Domivalor 2

SCPI Robien

Chiffres clés

Capital

Capital social : 19 580 000 €
 Nombre de parts : 15 664
 Nombre d'associés : 375
 Échéance statutaire : 08/03/2018

Revenus distribués

Acompte/part/mois
 Avant prélèvements

Total 2012 : 37,50 €
 1^{er} trimestre 2013 : 3,00 €
 2^{ème} trimestre 2013 : 3,00 €
 3^{ème} trimestre 2013 : 3,00 €*

Après prélèvements

Total 2012 : 37,50 €
 1^{er} trimestre 2013 : 3,00 €
 2^{ème} trimestre 2013 : 3,00 €
 3^{ème} trimestre 2013 : 3,00 €*

*Acompte payé le 15/11/2013



SCPI à capital fixe
 Fermée

Société Civile de Placement Immobilier
 Siège Social : 87, rue de Richelieu, 75002 PARIS
 La note d'information de la SCPI a reçu
 le visa n° 05-23 délivré le 10/06/2005 par l'AMF.

Taux
 d'occupation
 financier
 du trimestre :
91,38%

Taux
 d'occupation
 financier
 depuis le
 01/01/2013 :
94,25 %

Situation locative

LOYERS FACTURÉS AU 3^{ÈME} TRIMESTRE 2013 :
 219 255 €

PRINCIPALES RELOCATIONS DU TRIMESTRE :

26, rue Frédéric Caillaud - Nantes : 65,37 m²
 237, rue Saint Sébastien - Lille : 71,75 m²
 13, rue de Diane - Argenteuil : 36,40 m²
 11, rue de la Cerisaie - Colombes : 149,50 m²
 Rue Saint Luc - Lille : 121,80 m²

APPARTEMENTS VACANTS AU 30/09/2013 :

Route du Rhin/ Rue de l'Industrie - Illkirch : 153 m²
 Rue Saint Luc - Lille : 45,80 m²
 23, rue du Maréchal Foch - Argenteuil : 107,40 m²
 237, rue Saint Sébastien - Lille : 78,98 m²
 11, rue Aristide Briant - Issy les Moulineaux : 85,17 m²
 13, rue de Diane - Argenteuil : 66,40 m²

Marché secondaire

Il est rappelé que l'avantage fiscal dont bénéficient les souscripteurs est lié à l'obligation de conserver les parts pendant une durée de 9 ans à compter de la location du dernier des immeubles achetés sous peine de réintégration des amortissements pratiqués ; compte tenu de la phase de souscription de capital et des délais d'achèvement des immeubles, cet engagement de conservation des titres aura normalement pris fin à l'issue des 13 premières années suivant la constitution de la société. **La société de gestion recommande fortement aux souscripteurs de conserver leurs parts pendant la durée de vie de la société, afin d'optimiser leur placement.**

AVANT CONFRONTATION		Date de confrontation	Quantités échangées	Prix d'exécution	Prix payé par l'acheteur (1)	APRES CONFRONTATION		
Nb parts à la vente	Nb parts à l'achat					Nb de parts à la vente	Nb de parts non servies à l'achat	% en attente de vente
42	0	31/07/2013	0	- €	- €	42	0	0,27
42	2	30/08/2013	0	- €	- €	42	2	0,27
44	22	30/09/2013	0	- €	- €	44	22	0,28

(1) prix d'exécution augmenté de 5 % de droits de mutation et de 5 % HT (5,98 % TTC) de commission de cession.

Rappel : Les cessions directes demeurent possibles. Le prix de cession est librement débattu entre les intéressés. Les parties font enregistrer l'acte (*préalablement se renseigner auprès de la société de gestion quant à la disponibilité des parts*).

La cession à titre onéreux est soumise à un droit d'enregistrement de 5,00 %. Le cédant verse à la société de gestion un montant de 80 € HT, quel que soit le nombre de parts cédées. Il en est de même à l'occasion d'une cession à titre gratuit par voie de donation ou de succession.

L'actualité de la SCPI

Aucun événement particulier n'a marqué la vie de la SCPI au 3^{ème} trimestre 2013.

Commentaire de gestion

Le taux d'occupation financier a diminué de 3,91 points au 3^{ème} trimestre 2013 par comparaison au 2^{ème} trimestre 2013 (95,29 %) et de 4,66 points par rapport au 3^{ème} trimestre 2012 (96,04 %). Cette baisse s'explique par un allongement des délais de relocation notamment à Lille, Argenteuil et Issy les Moulineaux malgré les baisses de loyers consenties. La SCPI a facturé 219 255 € de loyers contre 228 425 € au second trimestre. Le taux de rotation du semestre est de 29 % en rythme annuel.

Au 30 septembre, 8 appartements sur 87 pour un total de 537 m² sont vacants. Des mesures ont été prises pour accélérer les relocations et devraient se traduire dès le 4^{ème} trimestre par une diminution des délais de vacance. Contrairement à une tendance générale, le montant des contentieux demeure stable.

Domivalor 3

SCPI Robien Recentré

Chiffres clés

Capital

Capital social : 41 973 750 €
Nombre de parts : 33 579
Nombre d'associés : 800
Échéance statutaire : 24/08/2019

Revenus distribués

Acompte/part/mois

Avant prélèvements

Total 2012 : 39,00 €
1^{er} trimestre 2013 : 3,00 €
2^{ème} trimestre 2013 : 3,25 €
3^{ème} trimestre 2013 : 3,25 €*

Après prélèvements

Total 2012 : 39,00 €
1^{er} trimestre 2013 : 3,00 €
2^{ème} trimestre 2013 : 3,25 €
3^{ème} trimestre 2013 : 3,25 €*

*Acompte payé le 14/08/2013



SCPI à capital fixe
Fermée

Société Civile de Placement Immobilier
Siège Social : 87, rue de Richelieu, 75002 PARIS
La note d'information de la SCPI a reçu
le visa n° 08-14 délivré le 21/08/2008 par l'AMF.

Taux
d'occupation
financier
du trimestre :
96,85%

Taux
d'occupation
financier
depuis le
01/01/2013 :
97,65 %

Situation locative

LOYERS FACTURÉS AU 3^{ème} TRIMESTRE 2013 :
489 246 €

PRINCIPALES RELOCATIONS DU TRIMESTRE :

45, boulevard de Suisse - Toulouse : 344,75 m²
19 bis, rue Paul Bert - Nogent sur Marne : 67,69 m²
2, impasse du Filoir - Melun : 96,80 m²
Boulevard Vincent Gache - Nantes : 150,20m²
156, avenue du 8 mai - Le Perreux : 178,50 m²
1/3/5, rue Malga Gora - Saint Pierre d'Irube : 160,75 m²
1, rue Moll - Strasbourg : 43,74 m²

APPARTEMENTS VACANTS AU 30/09/2013 :

11, rue de la Cerisaie - Colombes : 45,10 m²
45, boulevard de Suisse - Toulouse : 44,10 m²
2, impasse du Filoir - Melun : 53,70 m²
Rue Saint Luc - Lille : 128,85 m²

Marché secondaire

Il est rappelé que l'avantage fiscal dont bénéficient les souscripteurs est lié à l'obligation de conserver les parts pendant une durée de 9 ans à compter de la location du dernier des immeubles achetés sous peine de réintégration des amortissements pratiqués ; compte tenu de la phase de souscription de capital et des délais d'achèvement des immeubles, cet engagement de conservation des titres aura normalement pris fin à l'issue des 13 premières années suivant la constitution de la société. **La société de gestion recommande fortement aux souscripteurs de conserver leurs parts pendant la durée de vie de la société, afin d'optimiser leur placement.**

AVANT CONFRONTATION		Date de confrontation	Quantités échangées	Prix d'exécution	Prix payé par l'acheteur (1)	APRES CONFRONTATION		
Nb parts à la vente	Nb parts à l'achat					Nb de parts à la vente	Nb de parts non servies à l'achat	% en attente de vente
216	15	31/07/2013	15	890 €	987,72 €	201	0	0,60
201	3	30/08/2013	3	890€	987,72€	198	0	0,59
207	10	30/09/2013	10	850 €	943,33 €	197	0	0,59

(1) prix d'exécution augmenté de 5 % de droits de mutation et de 5 % HT (5,98 % TTC) de commission de cession.

Rappel : Les cessions directes demeurent possibles. Le prix de cession est librement débattu entre les intéressés. Les parties font enregistrer l'acte (préalablement se renseigner auprès de la société de gestion quant à la disponibilité des parts).

La cession à titre onéreux est soumise à un droit d'enregistrement de 5,00 %. Le cédant verse à la société de gestion un montant de 80 € HT, quel que soit le nombre de parts cédées. Il en est de même à l'occasion d'une cession à titre gratuit par voie de donation ou de succession.

L'actualité de la SCPI

Aucun événement particulier n'a marqué la vie de la SCPI au 3^{ème} trimestre 2013.

Commentaire de gestion

Le taux d'occupation financier du trimestre est de 96,85 % en baisse comparé au taux du second trimestre (98,22 %) mais en progression par rapport au taux du 3^{ème} trimestre 2012 (95,41 %). Le taux de rotation sur les 3 premiers trimestres de 2013 est de 25,8 % : 19 appartements (1 042,43 m²) ont changé de locataire au cours du trimestre, dont 7 appartements à Toulouse et 3 appartements à Saint Pierre d'Irube et Nantes. 5 logements, totalisant 272 m², sont vacants au 30 septembre 2013. Les contentieux progressent par rapport à la fin 2012, nécessitant une dotation de provisions de 37 K euros depuis le début de l'exercice.

Domivalor 4

SCPI Scellier

Chiffres clés

Capital

Capital social : 205 282 500 €
Nombre de parts : 164 226
Nombre d'associés : 4 733
Échéance statutaire : 28/05/2022

Revenus distribués

Acompte/part/mois Avant prélèvements

Total 2012 : 11,34 €
1^{er} trimestre 2013 : 1,05 €
2^{ème} trimestre 2013 : 1,40 €
3^{ème} trimestre 2013 : 1,60 €*

Après prélèvements

Total 2012 : 9,90 €
1^{er} trimestre 2013 : 1,01 €
2^{ème} trimestre 2013 : 1,37 €
3^{ème} trimestre 2013 : 1,59 €*

*Acompte payé le 15/11/2013



**SCPI à capital fixe
Fermée**

Société Civile de Placement Immobilier
Siège Social : 87, rue de Richelieu, 75002 PARIS
La note d'information de la SCPI a reçu
le visa n° 10-23 délivré le 24/08/2010 par l'AMF.

**Taux
d'occupation
financier
du trimestre :
83,05%**

**Taux
d'occupation
financier
depuis le
01/01/2013 :**

**(non significatif en
période de livraison
et première mise
en location des
immeubles)**

La SCPI Domivalor 4 a collecté 245 millions d'euros entre juin 2009 et décembre 2012.

936 logements et 1 157 parkings ont ainsi été acquis en état de futur achèvement (VEFA) avec des dates de livraison s'échelonnant entre mars 2011 et le premier trimestre 2014. A la date du 30 décembre 2012, 386 logements avaient été livrés et 263 étaient loués.

En 2013, ce sont 461 nouveaux appartements qui seront livrés, puis 89 en 2014. Conformément à ce qui avait été indiqué dans la note d'information remise aux clients lors de leur souscription dans la première phase de la vie de la SCPI relative à l'acquisition en VEFA puis à la livraison des immeubles et enfin leur mise en location, la rentabilité de l'investissement est majoritairement constituée de revenus financiers provenant de la trésorerie placée et procurant un rendement médiocre compte tenu du niveau des taux d'intérêts.

La part de revenus fonciers (dont la rentabilité est supérieure à celle des revenus financiers) progressera au fur et à mesure des livraisons et des mises en location des logements. Au 31/12/2012, seuls 15 immeubles, soit 42 % de la surface du parc acheté par cette SCPI ont été livrés et commercialisés. La montée en puissance des revenus fonciers se poursuit pour atteindre une vitesse de croisière courant 2014.

Situation locative

LOYERS FACTURÉS AU 3^{ÈME} TRIMESTRE 2013 :

1 251 948 €

PREMIÈRES LOCATIONS :

voir tableau des immeubles livrés.

PRINCIPALES RELOCATIONS DU TRIMESTRE :

23/25, rue R. Doisneau / Rue M. Bontemps - Boulogne Billancourt : 28,20 m²
1/3, rue d'Hozier - Marseille : 79,73 m²
28/34, avenue de la Division Leclerc - Chateaufort : 174,30 m²
32/36, rue Hélène Boucher - Voisins Le Bretonneux : 163,00 m²
Rue Marco Polo - Massy : 433,64 m²
Avenue du Pont Juvenal - Montpellier : 359,25 m²
Avenue de Prissé - Bayonne : 179,78 m²
Allée Edgard Brandt / Avenue Voltaire - Chatillon : 45,30 m²
6 allée Berlin Spandau - Asnières : 214,78 m²

APPARTEMENTS VACANTS AU 30/09/2013 :

(hors 1^{ère} mise en location)
1/3, rue d'Hozier - Marseille : 207,06 m²
32/36, rue Hélène Boucher - Voisins Le Bretonneux : 39,16 m²
Rue Clémenceau - Loos Lez Lille : 65,75 m²
Avenue de Prissé - Bayonne : 313,26 m²

Évolution du patrimoine

Immeubles livrés

Adresse	Nombre d'appartements	Date de livraison	Etat de réalisation de la première mise location au 30/09/2013
MELUN - 2, impasse du Filoir	2 appartements + 2 parkings	1 ^{er} trimestre 2011	Achevée
MARSEILLE - 1/3, rue d'Hozier	14 appartements + 18 parkings	Mars 2011	Achevée
BOULOGNE BILLANCOURT 23/25, rue R. Doisneau / Rue M. Bontemps	19 appartements + 27 parkings	21 décembre 2011	Achevée
CHATILLON - Allée Edgard Brandt / Avenue Voltaire	29 appartements + 41 parkings	1 ^{er} décembre 2011	Achevée
LOOS LEZ LILLE - « le Clos Médicis », Rue Clémenceau	24 appartements + 42 parkings	22 décembre 2011	Achevée
ASNIÈRES - 6, allée Berlin Spandau	17 appartements + 17 parkings	28 février 2012	Achevée
VOISINS LE BRETONNEUX - 32/36, rue Hélène Boucher	26 appartements + 26 parkings	12 avril 2012	Achevée
CHATENAY MALABRY - 28/34, avenue de la Division Leclerc	18 appartements + 21 parkings	28 juin 2012	Achevée
MONTPELLIER - Avenue du Pont Juvenal	44 appartements + 46 parkings	8 août 2012	Achevée
BORDEAUX BRUGES - «le Clos Sainte Quitterie»	30 appartements + 53 parkings	30 août 2012	Achevée
BAYONNE - Avenue de Prissé	40 appartements + 66 parkings	28 août 2012	Achevée
TOULOUSE MONTAUDRAN - Chemin Carrosse	22 appartements + 22 parkings	25 octobre 2012	Achevée
VILLE LA GRAND - 41, rue des Tournelles	25 appartements + 25 parkings	19 octobre 2012	Achevée

MARSEILLE - 175, boulevard de la Comtesse	37 appartements + 56 parkings	30 novembre 2012	36 appartements loués et 1 réservé
MASSY - Rue Marco Polo	39 appartements + 40 parkings	11 décembre 2012	32 appartements loués et 7 réservés
STRASBOURG - 166, rue de la Renaissance	23 appartements + 27 parkings	9 avril 2013	21 appartements loués et 1 réservé
NANTES - Rue de Plaisance	38 appartements + 47 parkings	26 avril 2013	23 appartements loués et 9 réservés
ANTIBES - Angle de la 1 ^{ère} et 2 ^{ème} Avenue	50 appartements + 97 parkings	16 avril 2013	45 appartements loués
MONTPELLIER - Avenue des Près d'Arènes	10 villas + 15 parkings 15 appartements + 20 parkings	6 mai 2013 19 septembre 2013 (*)	10 villas et 4 appartements loués
ISSY LES MOULINEAUX - Rue du Chemin Vert	29 appartements + 30 parkings	30 mai 2013	16 appartements loués
DECINES - 55, rue Paul Bert	26 appartements + 25 parkings	14 juin 2013	14 appartements loués et 3 réservés
TOULOUSE - 116, avenue de Lombez (**)	47 appartements + 46 parkings	1 ^{er} juillet 2013	41 appartements loués
COLOMBES - 38, rue Félix Faure (**)	38 appartements + 17 parkings	25 juillet 2013	30 appartements loués
JOINVILLE LE PONT - 31-33 boulevard du Maréchal Leclerc (**)	28 appartements + 32 parkings	6 septembre 2013	3 appartements loués
VILLE LA GRAND - 16-18, rue des Voirons (**)	22 appartements + 34 parkings	16 septembre 2013	6 appartements loués
ISSY LES MOULINEAUX - ZAC des Bords de Seine (**)	16 appartements + 16 parkings	20 septembre 2012	1 appartement loué

(*) réception des appartements.

(**) immeubles réceptionnés au cours du trimestre.

Immeubles à livrer

Adresse	Nombre d'appartements	Prix d'acquisition acte en mains en millions €	Dates de livraison prévues
LILLE HELLEMMES - 73, rue Roger Salengro	61 appartements + 61 parkings	9,5	livraison retardée
VÉLIZY VILLACOUBLAY - 37, avenue Louis Breguet	62 appartements + 94 parkings	15,52	4 ^{ème} trimestre 2013
LYON 8 ^{ème} - 145 et 149, rue Marius Berliet	20 appartements + 21 parkings	3,36	4 ^{ème} trimestre 2013
MONTPELLIER - Chemin de Moularès	17 appartements + 21 parkings	3,67	4 ^{ème} trimestre 2013
MARSEILLE - 98, avenue de la Jarre	18 appartements + 24 parkings	4,44	4 ^{ème} trimestre 2013
ISSY LES MOULINEAUX - ZAC des Bords de Seine	30 appartements + 32 parkings	12,04	1 ^{er} trimestre 2014

Marché secondaire

Il est rappelé que l'avantage fiscal dont bénéficient les souscripteurs est lié à l'obligation de conserver les parts pendant une durée de 9 ans à compter de la location du dernier des immeubles achetés sous peine de réintégration des amortissements pratiqués ; compte tenu de la phase de souscription de capital et des délais d'achèvement des immeubles, cet engagement de conservation des titres aura normalement pris fin à l'issue des 13 premières années suivant la constitution de la société. **La société de gestion recommande fortement aux souscripteurs de conserver leurs parts pendant la durée de vie de la société, afin d'optimiser leur placement.**

AVANT CONFRONTATION		Date de confrontation	Quantités échangées	Prix d'exécution	Prix payé par l'acheteur (1)	APRES CONFRONTATION		
Nb parts à la vente	Nb parts à l'achat					Nb de parts à la vente	Nb de parts non servies à l'achat	% en attente de vente
205	0	31/07/2013	0	- €	- €	205	0	0,12
205	0	30/08/2013	0	- €	- €	205	0	0,12
205	0	30/09/2013	0	- €	- €	205	0	0,12

(1) prix d'exécution augmenté de 5 % de droits de mutation et de 5 % HT (5,98 % TTC) de commission de cession.

Rappel : Les cessions directes demeurent possibles. Le prix de cession est librement débattu entre les intéressés. Les parties font enregistrer l'acte (*préalablement se renseigner auprès de la société de gestion quant à la disponibilité des parts*).

La cession à titre onéreux est soumise à un droit d'enregistrement de 5,00 %. Le cédant verse à la société de gestion un montant de 80 € HT, quel que soit le nombre de parts cédées. Il en est de même à l'occasion d'une cession à titre gratuit par voie de donation ou de succession.

L'actualité de la SCPI

La livraison de 4 immeubles est prévue au cours du dernier trimestre de l'année. Il est à noter que la livraison du programme de Lille - Hellemmes a été différée compte tenu d'un retard constaté dans l'achèvement des travaux. Une mise en œuvre des pénalités contractuelles est en cours.

Commentaire de gestion

La SCPI a poursuivi la commercialisation des immeubles livrés : 5 nouveaux immeubles (Toulouse, Colombes, Joinville Le Pont, Ville La Grand, et Issy les Moulineaux) ont été réceptionnés au cours du trimestre et 151 appartements livrés.

Sur les 728 appartements déjà réceptionnés, 194 ont fait l'objet d'une première location au cours du trimestre. Au 30 septembre, 565 logements sont désormais loués, 22 ont fait l'objet d'une relocation et 163 logements restent vacants fin septembre. On observe depuis quelques mois un allongement des délais de première location, malgré les efforts commerciaux déployés ; cependant le mois de septembre a été plus actif.

Allianz DomiDurable

SCPI Scellier BBC

Chiffres clés

Capital

Capital social : 84 035 000 €
Nombre de parts : 67 228
Nombre d'associés : 1 930
Échéance statutaire : 26/12/2023

Revenus distribués

Acompte/part/mois Avant prélèvements

Total 2012 : 12,00 €
1^{er} trimestre 2013 : 0,50 €
2^{ème} trimestre 2013 : 0,00 €
3^{ème} trimestre 2013 : 0,00 €*

Après prélèvements

Total 2012 : 7,32 €
1^{er} trimestre 2013 : 0,30 €
2^{ème} trimestre 2013 : 0,00 €
3^{ème} trimestre 2013 : 0,00 €*



SCPI à capital fixe
Fermée

Société Civile de Placement Immobilier
Siège Social : 87, rue de Richelieu, 75002 PARIS
La note d'information de la SCPI a reçu
le visa n° 11-31 délivré le 26/08/2012 par l'AMF.

Évolution du patrimoine

Immeubles livrés

Adresse	Nombre d'appartements	Date de livraison	Etat de réalisation de la première mise location au 30/09/2013
MONTPELLIER - Rue Nina Simone	6 appartements + 6 parkings	28 juillet 2013	4 loués et 2 réservés

Immeubles à livrer

Adresse	Nombre d'appartements	Prix d'acquisition acte en mains en millions €	Dates de livraison prévues
MONTPELLIER - Chemin de Moularès	6 appartements + 7 parkings	1,24	4 ^{ème} trimestre 2013
MARSEILLE - 98, avenue de la Jarre	20 appartements + 26 parkings	4,77	4 ^{ème} trimestre 2013
LA GARENNE COLOMBES - 32-34, av. de Verdun 1916	9 appartements + 19 parkings	3,43	4 ^{ème} trimestre 2013
ISSY LES MOULINEAUX - Rue du Chemin Vert	22 appartements + 22 parkings	8,16	1 ^{er} trimestre 2014
ISSY LES MOULINEAUX - ZAC des Bords de Seine	30 appartements + 32 parkings	12,09	1 ^{er} trimestre 2014
MONTMORENCY - Esplanade de l'Europe	18 appartements + 27 parkings	4,47	2 ^{ème} trimestre 2014
LE PERREUX SUR MARNE - 25, rue de la Gaîté	20 appartements + 22 parkings	6,21	3 ^{ème} trimestre 2014
FRANCONVILLE - 25, avenue du Marais	19 appartements + 19 parkings	4,19	3 ^{ème} trimestre 2014
VAIRES SUR MARNE - 16/16, rue Jules Ferry	8 appartements + 12 parkings	1,63	3 ^{ème} trimestre 2014
SÈVRES - Grande Rue et rue du Docteur Ledhermann	10 appartements + 14 parkings	4,24	4 ^{ème} trimestre 2014
CHAVILLE - Avenue Salengro - Avenue Stalingrad	30 appartements + 36 parkings	10,46	4 ^{ème} trimestre 2014
ANTONY - 1-3, avenue du Docteur Ténine	36 appartements + 54 parkings	11,27	4 ^{ème} trimestre 2014
WASQUEHAL - 2 à 8, rue Paul Roos	16 appartements + 21 parkings	3,23	4 ^{ème} trimestre 2014
GUYANCOURT - Boulevard du Château	12 appartements + 20 parkings	2,95	4 ^{ème} trimestre 2014
ARCUEIL - 50, avenue de la Place	29 appartements + 19 parkings	8,76	4 ^{ème} trimestre 2014

Marché secondaire

Il est rappelé que l'avantage fiscal dont bénéficient les souscripteurs est lié à l'obligation de conserver les parts pendant une durée de 9 ans à compter de la location du dernier des immeubles achetés sous peine de réintégration des amortissements pratiqués ; compte tenu de la phase de souscription de capital et des délais d'achèvement des immeubles, cet engagement de conservation des titres aura normalement pris fin à l'issue des 13 premières années suivant la constitution de la société. **La société de gestion recommande fortement aux souscripteurs de conserver leurs parts pendant la durée de vie de la société, afin d'optimiser leur placement.**

AVANT CONFRONTATION		Date de confrontation	Quantités échangées	Prix d'exécution	Prix payé par l'acheteur (1)	APRES CONFRONTATION		
Nb parts à la vente	Nb parts à l'achat					Nb de parts à la vente	Nb de parts non servies à l'achat	% en attente de vente
40	0	31/07/2013	0	- €	- €	40	0	0,06
40	0	30/08/2013	0	- €	- €	40	0	0,06
87	0	30/09/2013	0	- €	- €	87	0	0,13

(1) prix d'exécution augmenté de 5 % de droits de mutation et de 5 % HT (5,98 % TTC) de commission de cession.

Rappel : Les cessions directes demeurent possibles. Le prix de cession est librement débattu entre les intéressés. Les parties font enregistrer l'acte (préalablement se renseigner auprès de la société de gestion quant à la disponibilité des parts).

La cession à titre onéreux est soumise à un droit d'enregistrement de 5,00 %. Le cédant verse à la société de gestion un montant de 80 € HT, quel que soit le nombre de parts cédées. Il en est de même à l'occasion d'une cession à titre gratuit par voie de donation ou de succession.

L'actualité de la SCPI

Aucun événement particulier n'a marqué la vie de la SCPI au 3^{ème} trimestre 2013.

Commentaire de gestion

La livraison du premier immeuble rue Nina Simone à Montpellier est intervenue le 28 juillet 2013. A fin septembre, 4 des 6 appartements livrés étaient loués.

La trésorerie disponible est placée en dépôts à terme ou à vue auprès de deux établissements financiers de premier rang. Comme annoncé dans le rapport annuel de l'exercice 2012 (page 10), les produits sont en diminution en 2013. De ce fait, le versement du prochain acompte aura lieu en une seule fois en février 2014 au titre de l'ensemble de l'exercice 2013.

Allianz DomiDurable 2

SCPI Scellier BBC

Chiffres clés

Capital

Capital social : 47 575 000,00 €
Nombre de parts : 38 060
Nombre d'associés : 1 049
Échéance statutaire : 03/10/2024

Revenus distribués

Acompte/part/mois
Avant prélèvements

Total 2012 : 4,50 €
1^{er} trimestre 2013 : - €
2^{ème} trimestre 2013 : - €
3^{ème} trimestre 2013 : - €

Après prélèvements

Total 2012 : 2,73 €
1^{er} trimestre 2013 : - €
2^{ème} trimestre 2013 : - €
3^{ème} trimestre 2013 : - €

Il est prévu le versement d'un acompte global au 4^{ème} trimestre 2013.



SCPI à capital fixe
Fermée

Société Civile de Placement Immobilier
Siège Social : 87, rue de Richelieu, 75002 PARIS
La note d'information de la SCPI a reçu
le visa n° 11-34 délivré le 07/10/2011 par l'AMF.

Évolution du patrimoine

Allianz DomiDurable 2 se propose d'investir en immeubles urbains neufs à usage d'habitation, situés en France et dont les caractéristiques thermiques et la performance énergétique sont conformes à la norme technique RT 2005 (Label BBC - Bâtiments Basse Consommation).

Elle n'exclut pas complètement d'acquérir, si des opportunités particulièrement attractives se présentent :

- des logements après réhabilitation si les travaux sont tels qu'ils aboutissent à une véritable reconstruction,

- des logements en vue de leur transformation dès lors que ces logements étaient, avant l'acquisition, affectés à un autre usage que l'habitation (dans le cadre d'un achat de locaux en état futur de transformation).

Une acquisition a été réalisée durant le 1^{er} trimestre 2013 à Guyancourt.

Adresse	Nombre d'appartements	Prix d'acquisition actes en mains en millions €	Dates de livraison prévues
LE PERREUX SUR MARNE - 25, rue de la Gaîté	7 appartements + 8 parkings	2,4	3 ^{ème} trimestre 2014
GUYANCOURT - Boulevard du Château	12 appartements + 19 parkings	2,94	4 ^{ème} trimestre 2014

L'actualité de la SCPI

Aucun événement particulier n'a marqué la vie de la SCPI au 3^{ème} trimestre 2013

Commentaire de gestion

Le patrimoine de la SCPI est en cours de constitution : des investissements sont en cours de finalisation pour un montant total 36,3 millions d'euros : Boulogne (14 appartements), Chaville (10 appartements), Neuilly Plaisance (20 appartements), Bordeaux (21 appartements), Paris 13^{ème} (8 appartements), Emerainville (21 appartements), Conflans Sainte Honorine (18 appartements), Rosny sous Bois (14 appartements), et Boissy Saint Léger (23 appartements). Ces acquisitions en VEFA devraient être signées au cours du 4^{ème} trimestre 2013. Au 30 septembre 2013, 41,6 millions sont investis.

Le versement du prochain acompte aura lieu en une seule fois en février 2014 au titre de l'ensemble de l'exercice 2013.

Allianz Pierre Actif 2

SCPI Besson en liquidation
amiable depuis le 25/04/2013

Chiffres clés

Capital

Capital social : 8 029 440 €
Nombre de parts : 6 273
Nombre d'associés : 196
Échéance statutaire : 25/04/2013

Revenus distribués

Acompte/part/mois

Avant prélèvements

Total 2012 : 60,00 €

1^{er} semestre 2013 : 2,50 €*

Après prélèvements

Total 2012 : 60,00 €

1^{er} semestre 2013 : 2,50 €*

*Acompte payé le 14/08/2013SCPI à capital
FerméeSociété Civile de Placement Immobilier
Siège Social : 87, rue de Richelieu, 75002 PARIS
La note d'information de la SCPI a reçu
le visa n° 00-07 délivré le 11/05/2000 par l'AMF.Taux
d'occupation
financier
du trimestre :
73,91%Taux
d'occupation
financier
depuis le
01/01/2013 :
87,69 %Le taux d'occupation
financier de 73,91 %
n'est pas significatif du
fait de la mise en vente
des appartements.

Situation locative

LOYERS FACTURÉS AU 3^{ÈME} TRIMESTRE 2013 :

68 044 €

PRINCIPALES RELOCATIONS DU TRIMESTRE :

néant

LOCAUX VACANTS AU 30/09/2013 :

11, rue de la Mairie - Chatillon : 81,76 m²
Rue Léon Martine - Chateaufort : 270,40 m²
8, rue Paul Doumer - Nogent sur Marne : 170,63 m²

Marché secondaire

AVANT CONFRONTATION		Date de confron- tation	Quantités échangées	Prix d'exécution	Prix payé par l'acheteur (1)	APRES CONFRONTATION		
Nb parts à la vente	Nb parts à l'achat					Nb de parts à la vente	Nb de parts non servies à l'achat	% en attente de vente
0	0	31/07/2013	0	- €	- €	0	0	0,00
0	0	30/08/2013	0	- €	- €	0	0	0,00
0	0	30/09/2013	0	- €	- €	0	0	0,00

(1) prix d'exécution augmenté de 5 % de droits de mutation et de 5 % HT (5,98 % TTC) de commission de cession.

Rappel : Les cessions directes demeurent possibles. Le prix de cession est librement débattu entre les intéressés. Les parties font enregistrer l'acte (préalablement se renseigner auprès de la société de gestion quant à la disponibilité des parts).

La cession à titre onéreux est soumise à un droit d'enregistrement de 5,00 %. Le cédant verse à la société de gestion un montant de 80 € HT, quel que soit le nombre de parts cédées. Il en est de même à l'occasion d'une cession à titre gratuit par voie de donation ou de succession. **Toutefois, en cas de nécessité et avant toute transaction, vous pouvez contacter la société de gestion (01 55 27 17 00) pour obtenir des informations sur la valeur résiduelle de la part.**

Date vente	immeuble	Nb appartements	Prix d'acquisition (*)	Prix de vente (*)	Plus value nette d'impôts et hors droits (*)
2012	Chatillon - Mairie	2	300	501	172
Total Ventes en 2012		2	300	501	172
2013	Chatillon - Gare	7	1 433	2 458	728
2013	Chatillon - Mairie	6	909	1 573	483
2013	Le Plessis Robinson	2	476	990	381
Total Ventes en 2013		15	2 818	5 021	1 592
Total des Ventes Allianz Pierre Actif 2		17	3 117	5 522	1 764

(*) en milliers d'euros

L'actualité de la SCPI

Le 3^{ème} acompte sur remboursement d'un montant de 420 € par part, portant le total remboursé à 760 €/part sera mis en paiement le 15 novembre 2013.

Commentaire de gestion

La liquidation amiable de la SCPI se poursuit et le rythme des ventes s'accroît. Sur les 21 appartements mis en vente au printemps dernier 17 appartements sont vendus.

Le taux d'occupation financier de 73,91 % n'est pas significatif du fait de la mise en vente des appartements.

Glossaire

Associé

Porteur de part (s) d'une SCPI, toute personne entrant au capital d'une société civile est un associé.

Cession

Vente de part (s) de SCPI sur le marché secondaire.

Commission de souscription

Elle est versée par le porteur à la société de gestion quand il achète des parts sur le marché primaire. Cette commission couvre le travail de collecte des capitaux, de recherche d'actifs et d'investissements immobiliers.

Marché secondaire

Marché sur lequel s'échange les parts de SCPI. Pour acheter ou vendre des parts, il vous suffit de remplir un ordre disponible sur le site www.immovalor.fr et de l'adresser en courrier recommandé avec accusé de réception à la société de gestion ou à votre conseiller ; l'ordre d'achat devra être accompagné du règlement correspondant. Sur le site figurent également les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles inscrits sur le registre ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix. Ces éléments peuvent être également communiqués par la société de gestion.

Parts en attente de cession

Parts ayant fait l'objet d'un ordre de vente, mais dont la transaction n'a pas eu lieu faute d'un nombre suffisant d'acheteurs au prix demandé.

Prix d'exécution

Montant en euros obtenu par le cédant et permettant d'optimiser le nombre de parts échangées sur le marché secondaire des SCPI à capital fixe.

Taux d'occupation financier (TOF)

Le TOF est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers,
- (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

Le TOF est mesuré le dernier jour du trimestre civil considéré (31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre) pour les 3 mois constituant le trimestre civil écoulé. Il prend en considération les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil écoulé.

Taux de Rentabilité Interne (TRI)

Le TRI est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensant). Il se calcule, conformément à la formule suivante, avec :

- à l'entrée, le prix acquéreur constaté en début d'exercice de la période considérée, **PA** ;
- sur la période, les revenus distribués, **R** ;
- à la sortie, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constaté(e) au terme de la période considérée, **PV** ;
- la période sur laquelle le calcul du TRI est réalisé, **t**.

Le TRI se calcule de la façon suivante :

$$-PA + \sum_{n=1}^t \frac{R_n}{(1+TRI)^n} + \frac{PV_t}{(1+TRI)^t} = 0$$

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)

Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division :

- (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année **n** (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées),
- (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année **n**.

Valeurs du patrimoine de la SCPI

« La **valeur de réalisation** est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

La **valeur de reconstitution** de la société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution (hypothèse d'acquisition du patrimoine actuellement sous gestion de la SCPI, dans les conditions actuelles de marché) de son patrimoine » (code monétaire et financier, article L 214-78 al 5).

Fiscalité

REGIME D'IMPOSITION DES REVENUS FINANCIERS DES SCPI 2013

Depuis le 1^{er} janvier 2013, les intérêts issus des placements financiers seront soumis au barème de l'impôt sur le revenu.

L'option du Prélèvement Libératoire Forfaitaire est supprimée, et un prélèvement obligatoire (non libératoire) est opéré à la source à compter de cette date au taux de 24 % (taux au 1^{er} janvier 2013). Ce prélèvement est imputé par l'Administration fiscale sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de perception des revenus, sous forme de crédit d'impôt restituable.

Ce prélèvement fiscal s'applique par défaut à l'ensemble des personnes physiques fiscalement domiciliées en France.

Toutefois, les associés dont le revenu fiscal de référence de l'année 2012 est inférieur à 25 000 €, pour un célibataire, veuf, divorcé ou pacsé (et soumis à imposition séparée), ou inférieur à 50 000 € pour un associé marié ou pacsé (soumis à imposition commune), peuvent demander à ne pas être soumis à ce prélèvement systématique.

Pour 2014, ils doivent, pour ce faire, adresser une demande écrite au Service Associés d'IMMOVALOR GESTION avant le 30 novembre 2013 avec :

- soit une copie de leur avis d'imposition 2012 où figure leur Revenu Fiscal de Référence,
- soit une attestation sur l'honneur indiquant qu'ils sont éligibles à ce dispositif, et donc précisant que le Revenu Fiscal de Référence de leur foyer fiscal pour l'année 2012 est inférieur à 25 000 € ou 50 000 € selon leur situation familiale.

Les associés peuvent trouver sur le site internet (www.immovalor.fr) un modèle d'attestation à remplir et à renvoyer à Immovalor Gestion. Cette demande devra être renouvelée chaque année avant le 30 novembre précédant une année fiscale.

IMPOSITION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

A compter du 1^{er} septembre 2013, le régime d'imposition des plus-values afférentes à la cession de biens immobiliers (parts de sociétés à prépondérance immobilière ou immeubles) a été aménagé.

Les modalités de calcul de l'abattement pour durée de détention sont modifiées aussi bien pour le calcul de l'impôt sur le revenu et que pour celui des prélèvements sociaux :

- **pour l'impôt sur le revenu**, l'abattement pour durée de détention s'établit comme suit :
 - 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;
 - 4 % pour la vingt-deuxième année révolue de détention.

L'exonération totale des plus-values immobilières de l'impôt sur le revenu sera ainsi acquise à l'issue d'un délai de détention de vingt-deux ans, au lieu de trente ans depuis le 1^{er} février 2012.

- **pour les prélèvements sociaux**, l'abattement pour durée de détention s'établit comme suit :

- 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;
- 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention ;
- 9 % pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième.

L'exonération totale des plus-values immobilières des prélèvements sociaux restera ainsi acquise à l'issue d'un délai de détention inchangé de trente ans. Remarque : ce dispositif issu d'une instruction administrative fait l'objet d'une mesure en discussion devant le parlement pour la Loi de Finance.

Pour les cessions de biens intervenant entre le 01/09/2013 et le 31/08/2014, un **abattement exceptionnel de 25 % sera appliqué**, tant au titre de l'impôt sur le revenu qu'au titre des prélèvements sociaux sur le montant des plus-values imposables.

Cet abattement exceptionnel ne s'applique pas aux cessions de titres de sociétés à prépondérance immobilières ni aux cessions effectuées par le cédant au profit de son conjoint, son partenaire à un PACS, son concubin notoire, un ascendant ou un descendant.

LA TAXATION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES DE PLUS DE 50 000 €

En cas de cession d'un bien de la communauté par un couple marié, le seuil de 50.000 € s'apprécie individuellement au niveau de la quote-part de la plus-value réalisée par chacun des époux et non au regard de la totalité réalisée par le couple.

IMMOVALOR
GESTION

Société de Gestion de Portefeuille

N° Agrément AMF : GP-07000035 du 26/06/2007

Siège Social : 87, rue de Richelieu, B218, 75113 PARIS CEDEX 02

Tél. : 01 55 27 17 00 - Fax : 01 55 27 17 10

www.immovalor.fr

Allianz 